臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第466號

原　　告　臺陽股份有限公司
法定代理人　顏惠哲
訴訟代理人　鄭東銓
被　　告　賴榮松

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地內面積五八二・九八平方公尺土地(如附件所示)返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，觀諸民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定甚明。本件原告訴之聲明原為：被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地上內所建之房屋（即門牌號碼北市○○區○○巷00號，下稱系爭房屋）拆除，將土地返還原告，嗣於訴訟中變更訴之聲明為被告應將系爭土地內面積176.35坪（即582.98平方公尺）土地(下稱系爭土地)返還原告（詳本院卷第195 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同一，是依前揭規定，其所為訴之變更應予准許。

二、原告起訴主張：被告前於100年8月8 日與原告簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約）向原告承租系爭土地，約定租賃期間為4年5個月，即自100年8月1日起至104年12月31日止，租金每年新臺幣3萬5,270元，惟被告自101 年起即積欠租金，現租賃期間已屆至，被告應將系爭土地返還原告，惟被告迄未依約履行，為此本於租賃物返還請求權及所有物返還請求權，請求被告將系爭土地返還原告等語，並為聲明：如主文

所示。

三、被告答辯：對系爭租約之真正沒有意見，土地確實係向原告租的，希望能向原告補足積欠之租金後，繼續向原告承租土地，也請原告租金可以便宜一點，另依照法律規定房子超過30年，房子對土地自然擁有地上權等語，置為抗辯。

四、本院判斷：

原告主張系爭土地為原告所有，被告向原告承租系爭土地，租賃期間自100年8月1日起至104年12月31日止，租金每年3萬4,270元。詎被告自101年起即未給付租金，前揭土地租賃契約已於104年12月31 日屆期等情，業據其提出與所述相符之土地租賃契約書、建物平面圖等為證，並有本院囑託新北市瑞芳地政事務所派員會同履勘現場，製有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可參，且為被告所不爭執，堪信屬實。

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項、第455 條分別定有明文。本件兩造間之租賃關係已因租賃期間屆滿而終止，雖兩造於系爭租約第2 條後段亦約定：「租賃期間屆滿，承租人除違反本契約、地上物毀壞或發生繼承二年內不辦理繼承租賃關係外，有權繼續租賃土地。」等語，然查被告自101 年起即未繳納租金予原告，為被告所不爭執，而系爭房屋亦已破損而無屋頂足以遮蔽風雨供人正常居住使用，已無法合致於租賃期間屆滿有權繼續租賃土地之要件，亦經本院勘驗現場，製有勘驗筆錄及現場照片在卷稽，從而，原告於系爭土地之租期屆滿後，訴請被告將系爭土地返還原告，乃於法有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　109　　年　　4　　月　　28　　日

民事庭法　官　林淑鳳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　109　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　陳櫻姿